

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Osapuolet	A.	1. St1 Oy Y-tunnus 0201124-8 Purotie 1, 00380 Helsinki (jäljempänä Tontinomistaja) 2. Keele Oy perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun Y-tunnus 0815454-9 Purotie 1, 00380 Helsinki (esisopimuksen AK- ja K -tonttien osien luovutuksensaajana) (jäljempänä Luovutuksensaaja)
	B.	Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta Y-tunnus 0201256-6 PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI (jäljempänä Kaupunki)
Kaupungin päätös		Kiinteistölautakunta . .2015
Sopimusten tarkoitus		Tontinomistaja ja Kaupunki sitoutuvat, maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti sopimaan kiinteistön 91-412-1-252 osalta Tontinomistajan velvollisuudesta osallistua asemakaavaehdotuksen nro 12311 (Kruunuvuorenranta, Koirasaaret, jäljempänä asemakaava) yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sekä asemakaavan toteutuksesta seuraavaa: Kaupunki on edellä mainitussa asemakaavaehdotuksessa kaavoittamassa Tontinomistajan kiinteistölle yhteensä noin 12 845 k-m² rakennusoikeutta, josta noin 12 505 k-m² asuinkerrostaloille ja noin 340 k-m² liike/palvelurakennuksille. Kohdan II kiinteistöjärjestelyjen toteuduttua Tontinomistajan omistuksessa on vastaavasti yhteensä noin 16 100 k-m² rakennusoikeutta, josta noin 15 500 k-m² asuinkerrostaloille ja noin 600 k-m² liike/palvelurakennuksille.

I Maankäyttösopimus

Tontinomistaja ja kaupunki sopivat seuraavaa:

- 1 Tontinomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maksamalla kaupungille 2 630 000 euron suuruisen korvauksen

ja luovuttamalla kaupungille korvauksetta asemakaava-alueella omistamistaan katu- ja puistoalueista 7 335 m².

Korvaus suoritetaan maksamalla 840 000 euroa rahana ja luovuttamalla kaupungille kohdan II A mukainen, 1 790 000 euron arvoinen määräala kiinteistöstä 91-412-1-252.

Rahakorvaus tulee maksaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaava on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös. Maanluovutus tapahtuu osan II aluejärjestelyä koskevien lopullisten luovutuskirjojen allekirjoittamisella.

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kaksi (2) prosenttia vuodessa.

- 2 Tämän sopimuksen mukaisten I kohdan velvoitteiden vakuudeksi tontinomistaja perustaa kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-412-1-252 luovuttamalla kaupungille kiinteistöön vahvistetuista yhteensä 3 000 000 euron määräisistä ensisijaisista kiinnityksistä saadut panttikirjat tai antaa kiinteistöviraston hyväksymän muun vakuuden. Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Tontinomistajalle kun maankäyttömaksu on maksettu ja kohdan II aluejärjestelyjä koskevat lopulliset luovutuskirjat on allekirjoitettu.
- 3 Kaupunginvaltuuston 12.9.2012 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 (AM-ohjelma) mukaan kaupunginosa- ja korttelitasolla yksityisen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista pyritään ohjaamaan maankäyttösojimuksilla.

Tontinomistaja täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuoto- tavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan asuntotontit toteutettavaksi sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asuntotuotantona.
- 4 Tontinomistajan omistaman asemakaava-alueen suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Kruunuvuorenranta- projektin, kaupunginkanslian Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.
- 5 Tontinomistaja on velvollinen noudattamaan rakentamisvaiheessa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja niistä mahdollisesti myönnettyjä poikkeuksia.

Tontinomistaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeidensa toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa mistään Tontinomistajan hankkeiden toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.
- 6 Kaupunki vastaa kustannuksellaan asemakaava-alueen tarvitseman uuden kunnallistekniikan suunnittelemisesta ja toteutuksesta erikseen laadittavien aikataulujen mukaisesti. Suunnitelmat laaditaan yhteistyössä alueen

tontinomistajien kanssa. Periaatteena on, että kunnallistekniikka pyritään toteuttamaan alueen rakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

- 7 Tontinomistaja on tietoinen, että yleisten alueiden sekä lähialueen kortteleiden ja muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen saattaa merkittävästikin vaikuttaa Tontinomistajan kortteleiden rakentamiseen ja niiden aikatauluihin.

Tontinomistaja on osaltaan velvollinen kustannuksellaan tarvittavilta osin sovittamaan yhteen omistamansa alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden lähialueen tonttien ja yleisten alueiden suunnitelmien ja toteutuksen kanssa. Tontinomistaja on edelleen osaltaan velvollinen kustannuksellaan koordinoimaan omistamiensa kortteleiden rakentamisen niitä ympäröivien kiinteistöjen ja yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei Tontinomistajan kortteleiden rakentamisesta aiheudu aiheutonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Tontinomistaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulut sekä omistamiensa kortteleiden rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa Tontinomistajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tontinomistajan hankkeiden rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeiden käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai Tontinomistaja joutuu tällaisen viivästyksen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä omistamansa alueen osalta.

- 8 Tontinomistaja vastaa kustannuksellaan asemakaavan mukaisen rakentamisen edellyttämistä, omistamallaan alueella sijaitsevien mahdollisesti vielä purkamatta olevien nykyisten rakennusten, rakenteiden, johtojen ja kaapeleiden purku- ja siirtokustannuksista. Tontinomistaja purkaa tai siirtää ne asemakaavan mukaisilta yleisiltä alueilta alueen kunnallistekniikan rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Aikatauluista ja väliaikaisista järjestelyistä osapuolet tai mahdolliset muut tahot (kuten esim. Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, HSY, teleoperaattorit) sopivat keskenään erikseen. Yksityisten jäte- ja vesiviemäreiden omistusoikeuden siirrosta HSY:lle sopivat johdonomistaja ja HSY keskenään erikseen.

- 9 Tontinomistaja on työmaan järjestämisessä ja tonttiensa rakentamisessa velvollinen ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sen määräämin

ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan kaupungin omistamille tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katu- ja puisto-osaston palvelutoimiston kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

10

Alueellinen palveluyhtiö

Tontinomistaja on velvollinen ryhtymään kunkin tontin osalta Helsingin kaupungin määräämin ehdoin osakkeenomistajaksi alueelliseen palveluyhtiöön, Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:öön ja siirtämään merkityt osakkeet tai niiden hankkimisvelvoitteen tonttia toteuttavalle taholle. Mainittu yhtiö toteuttaa omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen.

Tontinomistaja on velvollinen tekemään kunkin tontin osalta palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palveluyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa siitä, kun se allekirjoittaa tontin omistus- ja/tai muun hallintaoikeuden mukaisen sopimuksen, ellei palveluyhtiö muuta määrää. Mikäli Tontinomistaja itse toteuttaa tontin, edellä mainittu velvollisuus alkaa rakennustöiden alkamispäivästä.

Tontinomistaja on velvollinen kirjaamaan edellä mainitun velvoitteen kutakin tonttia koskevaan luovutuskirjaan ja hyvissä ajoin toimittamaan sen, tai itse rakentamaan ryhtyessään, ilmoituksensa tontin rakentamisen alkamispäivästä palveluyhtiölle ja ilmoittamaan laskutusosoitteen merkintähinnan laskutusta varten (Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy c/o ADC, Hämeentie 133a, 00560 Helsinki).

Mikäli tontin/tonttien omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, Tontinomistaja on velvollinen siirtämään kunkin tontin osalta merkintä- ja käyttösopimuksen sekä palveluyhtiön osakkeet uudelle omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

11

Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

Tontinomistaja on velvollinen järjestämään kullekin korttelien 49303 ja 49304 tontille rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätehuollon (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajätteen, biojätteen, paperin ja pienkartongin jätteen keräyksen) Kruunuvuorenrantaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Tontinomistaja on jätteen keräyksen järjestämistä varten velvollinen kytkemään kullekin tontille rakennettavat rakennukset ko. järjestelmään ja ryhtymään kunkin tontin osalta Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä Yhtiö) osakkeenomistajaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti ja siirtämään merkityt osakkeet tai niiden hankkimisvelvoitteen tonttia

toteuttavalle taholle. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki muuta päättä.

Tontinomistaja tai tonttia toteuttava taho on myös velvollinen tekemään kunkin tontin osalta yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttö- tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää Yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei Yhtiö toisin määrää, Tontinomistaja tai tonttia toteuttava taho on velvollinen kunkin tontin osalta allekirjoittamaan yhtiön kanssa:

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin suunnittelun alkamisesta,
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa siitä kun Tontinomistaja luovuttaa tontin omistus- ja/tai muun hallintaoikeuden tai, itse rakentamaan ryhtyessään tekee ilmoituksen tontin suunnittelun alkamisesta,
- käyttösovimuksen ennen tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi hyväksymistä.

Tontinomistaja on velvollinen kirjaamaan edellä mainitut velvoitteet kutakin tonttia koskevaan luovutuskirjaan, toimittamaan sen, tai itse rakentamaan ryhtyessään, oman ilmoituksensa tontin suunnittelun alkamispäivästä Yhtiölle hyvissä ajoin ja ilmoittamaan laskutusosoitteen merkintähinnan laskutusta varten (Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy, c/o Kaasutehtaankatu 1, 00540 Helsinki)

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon sekä putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputket ja syöttöasemat) tonteilla.

Kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä kortteleita palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

Tonttia toteuttava taho on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttö- tai keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen kullakin tontilla ja tarvittavilta osin kullekin tontille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Tonttia toteuttava taho on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, syöttöaseman ja syöttöpisteiden edellyttämät johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi tonttia toteuttava taho on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä kortteleiden muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen ja teknisen tilan toteuttamisesta sekä niiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Tonttia toteuttava taho on myös velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön kullakin tontilla.

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, Tontinomistaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan kunkin tontin jätteen keräyksestä väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja Yhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli tontin/tonttien omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, niiden omistaja on kunkin tontin osalta velvollinen samalla siirtämään Yhtiötä / putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle omistajalle mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

12

Logistiikkasuunnitelmat

Tontinomistaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan tontin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman rakennusviraston katu- ja puisto-osaston (Pekka Mikkala, p. 09-310 38 515) antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman sillä tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Tontinomistaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kruunuvuorenrannan alueelle vastaisuudessa laadittavaa alueen yleistä logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Tontinomistaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös tontin toteuttamista koskeviin urakka- ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

Mikäli Tontinomistaja tai tämän lukuun toimiva ei noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sen pohjalta annettuja määräyksiä, eikä viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisinä Tontinomistajalta.

13

Valotaide

Kruunuvuorenrannan alueprojektin keskeisenä profilointiteemana on valotaide.

Tontinomistajan tai tonttia toteuttavien tahojen tulee suunnitella ja toteuttaa valotaidesuunnitelma omistamilleen tonteille. Valotaide on suunniteltava yhteistyössä kaupunginkanslian Kruunuvuorenrannan aluekehitysprojektin kanssa ja se voidaan toteuttaa yhteisenä valotaideteoksena yhdelle tai useammalle tontille. Tontinomistaja vastaa kaikista valotaidesuunnitelman toteuttamisesta ja kunnossa- sekä ylläpidosta aiheutuvista kustannuksista.

Tontinomistajalla ei ole ilman kaupungin suostumusta oikeutta purkaa tai muutoin poistaa ko. laitteita ja/tai teoksia käytöstä.

Muut ehdot

14

Tontinomistaja on tietoinen, että asemakaavan edellyttämistä harraste- ja kokoontumistiloista kolmasosa (0,5 % kaavaan merkitystä tontin kerrosalasta) tulee sijoittaa tontin ulkopuolelle tuleviin alueellisiin yhteistiloihin. Tontinomistaja on tältä osin velvollinen osallistumaan alueellisen palveluyhtiön toimintaan ja kustannuksiin merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisin ehdoin.

15

Tontinomistaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan omistamiensa tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta sekä niiden perustamisesta.

Kaupunki ei vastaa mistään ko. rasitteista, yhteisjärjestelyistä eikä tonttien toteuttamisesta aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

16

Tontinomistaja vastaa kustannuksellaan asemakaavan mukaisten AK-korttelin 49303 ja K-korttelin 49315 yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattujen alueen osien rakentamisesta sekä niiden kunnossa- ja puhtaanapidosta.

17

Tontinomistaja antaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä erillisen suostumuksen, jossa se antaa kaupungille luvan omalla kustannuksellaan ruopata ja tarvittavilta osin täyttää asemakaavan toteuttamiseksi tarvittavia, kiinteistöönsä 91-412-1-252 kuuluvia vesialueita.

Tontinomistajan mahdollisesta velvollisuudesta osallistua saastuneiksi todettujen/todettavien merenpohjan sedimenttien puhdistamis- tai loppusijoittamiskustannuksiin sovitaan erikseen yhdessä Kruunuvuorenrannan muiden öljyalan toimijoiden kanssa tehtävässä yhteissopimuksessa.

Tontinomistaja sitoutuu peruuttamaan muistutuksensa kaupungin hakemasta Koirasaaren alueen ruoppausluvasta välittömästi tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

18

Lisäksi maankäytösopimuksessa noudatetaan jäljempänä olevat, molemmille sopimuksille yhteiset ehdot 6 – 11.

II Kiinteistökaupan esisopimus

Osapuolet tekevät seuraavat liitekartasta ilmenevät alueluovutukset:

A Tontinomistaja luovuttaa kaupungille määräaloina kiinteistöstä 91-412-1-252:

- Asemakaavaehdotuksen 12311 (Kruunuvuorenranta, Koirasaaret) alueella:
 - noin 180 m²:n suuruisen alueen A-tonttiin 49306/1 (noin 225 k-m²)
 - noin 9 751 m² katu- ja puistoaluetta
 - noin 1 728 m² vesialuetta
- Asemakaavan 12130 (Haakoninlahti 2) alueella:
 - noin 5 587 m² puisto-, liikenne- ja vesialuetta

Luovutusten yhteisarvo on 1 790 000 euroa, kun otetaan huomioon, että asemakaavaehdotuksen 12311 alueella sijaitsevien yleisten alueiden pinta-alaan sisältyy osan I maankäyttösopimukseen kuuluvia korvaukselta luovutettavia yleisiä alueita noin 7 335 m².

B Kaupunki myy Luovutuksensaajalle kiinteistöstä 91-412-1-253 seuraavat alueet:

- Asemakaavaehdotuksen 12311 (Kruunuvuorenranta, Koirasaaret) alueella:
 - noin 869 m²:n suuruisen alueen AK-tonttiin 49303/1 (noin 1 745 k-m²)
 - noin 978 m²:n suuruisen alueen AK-tonttiin 49304/1 (noin 1 475 k-m²)
 - noin 1 124 m²:n suuruisen alueen K-tonttiin 49315/1 (260 k-m²)

Kauppahinta on yhteensä 3 620 000 euroa. Kaupunki vastaa kustannuksellaan myymiensä AK-tontinosien täyttämisestä kantavaksi maaksi viereisen katualueen perustäytön mukaisella tai muulla täytön yhteydessä tarkemmin sovittavalla tavalla.

Aluejärjestelyssä noudatetaan seuraavia ehtoja:

- 1 Luovutuksensaaja maksaa kaupungille 1 810 000 euroa kauppahinnasta lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä ja loput 1 810 000 euroa kun Tontinomistajan korttelialueet ovat kunnallistekniikan ja kaupungin kustannuksellaan suorittaman täytön puolesta rakennuskelpoiset.

Maksamatonta kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kaksi (2) prosenttia vuodessa.

Maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi Tontinomistaja tai Luovutuksensaaja perustaa kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-412-1-252 tai siitä muodostettuihin tontteihin luovuttaen kaupungille siihen/niihin vahvistetuista yhteensä 2 000 000 euron määräisistä ensisijaisista kiinnityksistä saadut panttikirjat tai antaa kiinteistöviraston hyväksymän muun vakuuden. Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Tontinomistajalle tai Luovutuksensaajalle maksamattoman kauppahinnan osan maksamisen jälkeen.

- 2 Lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.
- 3 Omistus- ja hallintaoikeudet luovutettaviin alueisiin siirtyvät niiden vastaanottajille lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä.
- 4 Luovutettavilla maa-alueilla ja niiden ympäristössä on ollut polttonesteiden varastointitoimintaa ja maaperässä on todettu pilaantuneisuutta. Tontinomistaja on ollut alueella toiminnanharjoittajana. Tontinomistaja vastaa sekä luovuttamiensa että vastaanottamiensa maa-alueiden pilaantuneen maaperän puhdistamisesta lukuun ottamatta uusia täyttöalueita, jotka kaupunki toteuttaa tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

Tontinomistaja puhdistaa maaperän siten, että sen haitta-aine-pitoisuudet alittavat Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiset alemmat ohjeavrot ja alueet soveltuvat asemakaavoissa nrot 12130 ja 12311 osoitettuun käyttöön. Puhdistusvelvollisuus koskee myös säiliöiden pohjarakenteiden sisällä/alla olevia massoja, mikäli niiden haitta-ainepitoisuudet ovat sellaiset, ettei säiliöiden pohjarakennelmia voida ympäristöviranomaisten mukaan säilyttää. Puhdistaminen toteutetaan alueen rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Tontinomistaja on velvollinen toimittamaan kaupungille pilaantuneen maaperän puhdistamisesta loppuraportin sekä ympäristöviranomaisten puhdistustyöstä antaman lausunnon.

Tontinomistaja ja kaupunki ovat velvollisia kustannuksellaan poistamaan luovuttamillaan alueilla tai niiden maaperässä mahdollisesti olevat vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat. Edellä mainittu ei koske erikseen sovittavia säilytettäviä rakenteita.

Tontinomistajan mahdollisesta velvollisuudesta osallistua saastuneiksi todettujen/todettavien vesialueidensa sedimenttien puhdistamis- tai loppusijoittamiskustannuksiin sovitaan erikseen yhdessä Kruununvuorenrannan muiden öljyalan toimijoiden kanssa tehtävässä yhteissopimuksessa.

- 5 Lisäksi noudatetaan kiinteistölautakunnan hyväksymiä tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

Molemmille sopimuksille yhteiset ehdot

- 6 Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos Tontinomistajan alueiden osalta saavuttaa lainvoiman olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että

määrältään kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.12.2014 hyväksymässä ja kaupunkisuunnitteluviraston 26.5.2015 sekä 23.10.2015 muuttamassa muodossa.

- 7 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät muusta kuin Tontinomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2019 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen.
- Mikäli tällöin todetaan, että sopimuksen edellytykset ovat rauenneet ja sen myötä myös sopimus raukeaa, osapuolilla ei ole sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan. Kaupunki palauttaa tällöin myös hallussaan olevan sopimusosan I ehdon nro 2 mukaisen vakuuden Tontinomistajalle.
- 8 Mikäli Tontinomistaja luovuttaa omistamansa kiinteistön, tontin tai osia niistä kolmannelle, sitoutuu Tontinomistaja sisällyttämään tämän sopimuksen sille kuuluvat velvoitteet luovutuskirjaan. Tontinomistaja vastaa kuitenkin kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisestä.
- 9 Jos Tontinomistaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, se voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa.
- 10 Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.
- 11 Tämän sopimuksen hyväksyy kaupungin puolesta Helsingin kaupunginhallitus ja sopimus tulee voimaan kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Helsingissä, päivänä kuuta 2015

St1 Oy

Keele Oy

NN

NN

Helsingin kaupunki

NN

kiinteistölautakunnan valtuuttamana

Liite Kartta luovutettavista alueista

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että NN Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttamana, NN St 1 Oy:n ja NN Keele Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttö- kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä asiakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että asiakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä xx. päivänä xx-kuuta 2015.

VALTAKIRJA

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta valtuuttaa xx:n tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan edellä olevan maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

Helsingissä xx. päivänä xx-kuuta 2015.

Kiinteistölautakunnan puolesta

Pirkko Vainio

kiinteistöviraston hallinto-

osaston osastopäällikkö

Teuvo Sarin

kiinteistöviraston hallinto-

osaston apulaisosastopäällikkö

